

PROYECTO DE DECRETO DEL CONSEJO DE GOBIERNO POR EL QUE SE REGULA LA ADJUDICACIÓN Y CAMBIO DE LAS VIVIENDAS VINCULADAS A OPERACIONES DE REALOJO DE POBLADOS CHABOLISTAS E INFRAVIVIENDAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La Disposición Final Segunda del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid establece que en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, deberá regularse la adjudicación de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas e infraviviendas.

Mediante el presente Decreto se viene a dar cumplimiento a lo dispuesto en la citada disposición.

A la hora de abordar la regulación señalada se hace preciso atender a los fines sociales asignados a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda, que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, y por el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su organización, estructura y régimen de funcionamiento y demás disposiciones de carácter general.

En virtud de este último, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid tiene atribuidas entre otras funciones las de erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas, en el marco de lo previsto en los convenios-programas que se suscriban con Ayuntamientos, Mancomunidades y otras Administraciones públicas, que contemplan la delimitación territorial, poblacional y temporal, los requisitos de los beneficiarios para acceder a una vivienda y los términos en los que ha de llevarse a cabo la integración social de las personas y familias afectadas.

El Organismo coordina con los Ayuntamientos y entidades públicas afectadas las operaciones de derribo de chabolas, las de adjudicación de viviendas y las del traslado de sus ocupantes de unas a otras, colaborando, asimismo, en el desarrollo de aquellas acciones educativas, sociales y laborales encaminadas a la integración social y vecinal de los adjudicatarios. En este sentido, la Agencia tiene atribuida la adjudicación de las viviendas en los términos establecidos en la normativa y en los convenios-programa suscritos para la erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas.

Asimismo, además de la competencia de adjudicación, corresponde a la Agencia la resolución de las solicitudes de cambio en las viviendas vinculadas a operaciones de realojo, en base a las funciones anteriormente citadas previstas en el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre; una competencia en materia de cambios que igualmente ostenta el Organismo en caso de viviendas resultantes de operaciones de remodelación, renovación y rehabilitación, según lo previsto en la Disposición adicional tercera del Decreto 52/2016, de 31 de mayo.

La competencia para la aprobación del presente decreto está prevista en el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, y de acuerdo con/oída la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día de de 2017,

DISPONE

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Es objeto del presente Decreto regular los procedimientos de adjudicación y cambio de las viviendas cuyos derechos de propiedad o de uso correspondan a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas e infraviviendas.

Artículo 2. Órganos competentes

1. La competencia para resolver los procedimientos objeto del presente Decreto corresponderá al titular de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social.

2. Será competente para la gestión de las viviendas a que se refiere el presente Decreto la Agencia de la Vivienda Social o, en caso de así acordarse en los convenios que se formalicen para la cesión o en la resolución de adjudicación, la Administración Pública o entidad cesionaria de las mismas.

Artículo 3. Régimen de adjudicación y uso

Las viviendas objeto del presente Decreto sólo se podrán adjudicar en régimen de arrendamiento.

CAPÍTULO II

Adjudicación de viviendas vinculadas a operaciones de realojo

Artículo 4. Procedimientos de adjudicación

Las viviendas titularidad de la Agencia de Vivienda Social vinculadas a operaciones de realojo se adjudicarán de conformidad con el procedimiento y requisitos establecidos en los Convenios suscritos o que se suscriban con la Administración Pública en cuyo suelo municipal estén construidas las chabolas o infraviviendas, sin perjuicio de lo previsto en el presente Decreto.

Artículo 5. *Requisitos.*

Los Convenios establecerán los requisitos que debe reunir el solicitante y/o su unidad familiar para tener derecho al realojo, entre los que se habrán de incluirse en todo caso los siguientes:

- a) La antigüedad de residencia del solicitante de realojo y de los miembros de la unidad familiar. Excepcional y motivadamente la Comisión Técnica de Seguimiento del Convenio podrá acordar el realojo de familias que no reúnan éste requisito.
- b) Acreditar un periodo de residencia en la Comunidad de Madrid de dos años anteriores al requisito de antigüedad exigido.
- c) Ser el solicitante mayor de edad o emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

En ningún caso tendrán derecho a una vivienda en régimen de arrendamiento los menores de 25 años que no constituyan una unidad familiar con menores a su cargo.

- d) Contar con unos ingresos familiares ponderados no superiores a la cuantía determinada de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 52/2016, de 31 mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
- e) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante del realojo, de derecho de propiedad o de uso o disfrute, por cualquier título, de bienes con un valor superior al que en ese momento se determine como ingreso mínimo valorado en relación con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en el Decreto que regule el proceso de adjudicación de viviendas por especial necesidad de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
- f) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante de realojo, de vivienda de protección oficial en los últimos diez años.
- g) No ser el titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, de vivienda en régimen de arrendamiento, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección oficial en todo el territorio nacional.
- h) No ser el titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar, a título de propietario o de usufructuario, en la Comunidad de Madrid o en todo el territorio nacional, de una vivienda libre, salvo que el valor de la misma sea inferior a lo que determine el Convenio firmado con la Administración Pública en cuyo suelo municipal estén edificadas las chabolas o infraviviendas en relación con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 6. *Unidad familiar*

1. A efectos del presente Decreto, se considera como unidad familiar:

- a) Los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho inscritas, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.
- b) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar del interesado siempre que se acredite ostentar la guardia y custodia legal de los mismos, con excepción de los hijos procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos, que se entenderán integrantes de dicha unidad familiar.
- c) A petición del interesado, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar de estos.

2. Se considerarán, asimismo, como miembros de la unidad familiar del interesado:

- a) Los hermanos del interesado, siempre que sean menores de edad o incapacitados total y permanentemente, cuando aquel sea mayor de edad y ostente la tutela legal.
- b) Los ascendientes del interesado, directos o por afinidad, si conviven con aquel, con una antigüedad al menos de dos años de forma ininterrumpida y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad.
- c) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el interesado y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.
- d) En los casos de personas con discapacidad reconocida de al menos un 65 por 100 o que sean dependientes de grado II o III cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro, que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de composición familiar.
- e) Los concebidos a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes, por el interesado, su cónyuge, pareja de hecho legalmente reconocida o persona vinculada al interesado por relación análoga, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 29 del Código Civil.

3. A los efectos de la aplicación de este Decreto, se considerará la composición familiar del interesado acreditada a la fecha de inicio del procedimiento de adjudicación.

Artículo 7. Adecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar

1. La superficie de la vivienda y el número de dormitorios se adecuará a la composición familiar de los interesados, según la relación siguiente:

- a) Una persona, viviendas de un dormitorio.
- b) Dos y tres personas, viviendas de dos dormitorios.
- c) Cuatro y cinco personas, viviendas de tres dormitorios.
- d) De seis a ocho personas, viviendas de cuatro dormitorios.
- e) Más de ocho personas, viviendas de cinco dormitorios.

2. El órgano competente para adjudicar, previa valoración individual de las circunstancias de cada caso, podrá motivadamente alterar la anterior relación, si se dan circunstancias especiales que así lo justifican.

Artículo 8. *Documentación básica*

1. Junto a los documentos que en su caso se indiquen como necesarios en los correspondientes Convenios suscritos con la Administración Pública titular del suelo en el que estén construidas las chabolas o infraviviendas, deberá aportarse copia de la siguiente documentación básica actualizada:

a) Documento nacional de identidad, tarjeta de identidad de extranjeros que acredite contar con autorización de residencia, en su caso, del interesado y personas mayores de dieciocho años que convivan con él. En el caso de ciudadanos de un Estado miembro de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, certificado del Registro Central de Extranjeros que acredite su condición de ciudadano de la Unión o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión, conforme al Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero.

b) Certificado acreditativo del estado civil del interesado expedido por el Registro Civil correspondiente y, en su caso, certificación literal electrónica de la inscripción de nacimiento de los hijos, certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid y libro de familia.

c) Certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar.

d) Documentos acreditativos del nivel de ingresos del interesado y del resto de los miembros de la unidad familiar, en la forma prevista en el artículo 6 del Decreto 52/2016, de 31 de mayo.

e) Título de ocupación, en su caso, de la vivienda en que reside el interesado en el momento de formular la solicitud.

f) Declaración responsable del cumplimiento de los requisitos referidos a la no adjudicación previa de vivienda pública y la no ocupación sin título previstos en el artículo 14.c) y f) del Decreto 52/2016, de 31 de mayo.

g) En caso de tratarse de desempleados de larga duración, deberán presentar el acuerdo personal de empleo suscrito por el desempleado a que se refiere el artículo 29 del texto refundido de la Ley de Empleo aprobada mediante Real Decreto Legislativo 3/2015, de 23 de octubre, o en su caso, el compromiso de actividad a que se refiere el artículo 41 del citado texto legal cuando se trate de personas beneficiarias de prestaciones y subsidios por desempleo.

Se consideran desempleados de larga duración, a estos efectos, aquellos que hayan estado inscritos como demandantes de empleo durante doce o más meses dentro de los dieciocho meses anteriores a la fecha de presentación de su solicitud. La acreditación de esta circunstancia se hará efectiva mediante la presentación del Informe de períodos de inscripción emitido por la correspondiente Oficina de Empleo.

h) En caso de no estar obligado a la presentación de la declaración tributaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberán aportar certificado de la Dirección General de Tráfico de la titularidad de vehículos de todos los miembros de la unidad familiar mayores de dieciocho años. En su caso, deberá aportarse copia del permiso de circulación del vehículo y tarjeta de inspección técnica de vehículos.

i) Certificado acreditativo del grado de discapacidad o situación de dependencia reconocida a los efectos previstos en el artículo 6.

2. Asimismo, se podrán solicitar cuantos medios de prueba se estimen convenientes para comprobar la exactitud de los datos facilitados en orden a una mejor resolución del expediente.

3. La Comunidad de Madrid velará por el respeto a la confidencialidad de los datos de las personas a las cuales les sea de aplicación el presente Decreto, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y normas de desarrollo.

Artículo 9. Título de adjudicación y notificación

1. Seleccionado el adjudicatario de acuerdo con el procedimiento establecido en el Convenio, se extenderá a su favor por la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social el título administrativo en que se haga constar tal condición de adjudicatario, cuya eficacia limitada se extenderá hasta el momento en que, en su caso, se le requiera para la formalización del correspondiente contrato.

2. Caso de que, una vez producida la adjudicación y extendido el título de adjudicatario, este falleciera antes del otorgamiento en su caso del contrato, podrán subrogarse en dicha condición los miembros de la unidad familiar que figuren en la solicitud formulada, aplicándose, en su caso, a efectos de designar el titular adjudicatario, el orden de prelación que se establece en el artículo 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

3. La notificación a los adjudicatarios deberá contener, entre otros, los siguientes extremos:

- a) Ubicación de la vivienda adjudicada.
- b) Número de dormitorios.
- c) Régimen de uso.

4. En la misma notificación se apercibirá al interesado al objeto de que, en el plazo máximo de diez días, comunique al órgano competente para adjudicar la aceptación o renuncia a la adjudicación. Por razones de urgencia, este plazo podrá reducirse a la mitad. Si el adjudicatario no contesta al requerimiento en el plazo indicado o renunciara expresamente a la vivienda adjudicada, se dejará sin efecto la adjudicación.

Artículo 10. *Formalización de los contratos*

1. Una vez adjudicada la vivienda, se deberán formalizar los correspondientes contratos de arrendamiento entre el adjudicatario y la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, debiéndose abonar a la celebración del mismo las cantidades que en concepto de fianza correspondan.

2. La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma del contrato, por lo que, una vez notificada la adjudicación, en caso de que el adjudicatario, tras ser requerido al efecto, no efectúe el ingreso de la fianza, no se presente sin causa justificada a la formalización del contrato en la fecha que se le hubiera señalado, o bien manifieste su renuncia a dicha adjudicación, se resolverá dejar sin efecto la adjudicación.

3. Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de diez días a contar desde la entrega de llaves. Durante dicho plazo, la Administración retendrá la posesión civil de las viviendas y podrá hacer uso, además de las medidas que se prevén en la legislación de viviendas de protección oficial, de las prerrogativas que se reconocen en la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas.

Artículo 11. *Causas de nulidad de la adjudicación*

1. Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda las establecidas en el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. En particular, en virtud de lo establecido en el apartado 1, letra f), de dicho precepto, serán nulas las adjudicaciones otorgadas cuando se carezca de los requisitos esenciales para acceder a la vivienda.

A estos efectos, se consideran esenciales los requisitos referidos en el artículo 5 del presente Decreto.

Artículo 12. *Causas de resolución de los contratos*

1. Serán causa de resolución del contrato las causas previstas en la legislación civil aplicable al contrato y las que se incluyan de forma expresa en el propio contrato.

2. Sin perjuicio del apartado anterior, los contratos sobre viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas e infraviviendas incluirán como causas de resolución las siguientes:

a) Que por alguna circunstancia sobrevenida el beneficiario deje de cumplir algunos de los requisitos a los que se refieren el artículo 5 con posterioridad a la fecha de resolución de la adjudicación.

- b) Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente del adjudicatario, salvo que existan causas debidamente justificadas que hayan dado lugar a autorización administrativa.
- c) Que el adjudicatario y los miembros de su unidad familiar incumplan el compromiso de seguimiento social que se adjunta como anexo en cada contrato.

CAPITULO III

Cambio de viviendas vinculadas a operaciones de realojo

Artículo 13. Causas para la autorización de cambio de vivienda.

Se podrá solicitar el cambio de las viviendas a las que se refiere el presente Capítulo únicamente en caso de que concurra alguna de las siguientes causas:

- a) Problemas graves de salud: Se someterá a estudio la existencia de problemas graves de salud, de carácter físico, psíquico o sensorial en algún miembro de la unidad familiar que le dificulte el acceso o la estancia en la vivienda.

En caso de que la vivienda no disponga de ascensor, y algún miembro de la unidad familiar tuviera un grado de discapacidad igual o superior al 65%, baremado como problema de movilidad en los miembros inferiores, o sufriera enfermedades cardiovasculares, cardiorrespiratorias graves o del aparato locomotor de evolución crónica y de carácter degenerativo, se concederá el cambio tras su acreditación por el solicitante mediante el correspondiente certificado de grado de discapacidad.

- b) Violencia de Género: En las solicitudes por violencia de género, el o la solicitante, deberá acreditar dicha situación en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.

Quedarán equiparadas a esta circunstancia como causa de autorización de cambio aquellas otras situaciones análogas de violencia por razón de raza, orientación e identidad sexual, religión, creencias o discapacidad; así como las derivadas de situaciones de conflictos personales, bien familiares o vecinales, siempre que dichos conflictos no sean imputables a la unidad familiar solicitante del cambio. Estas situaciones deberán estar acreditadas mediante sentencia condenatoria, orden de protección vigente o bien medida cautelar acordada judicialmente a favor de la víctima, cuando dichas situaciones determinen la imposibilidad de que la víctima continúe residiendo en el domicilio que constituye en el momento de la solicitud su residencia habitual y permanente.

- c) Modificación de la unidad familiar: Aumento o disminución de la unidad familiar, no

considerándose aumento el originado por el matrimonio o situación análoga de los descendientes del titular, que tendrá la consideración de nueva unidad familiar independiente de la anterior.

En relación a los descendientes mayores de edad del solicitante y de los ascendientes, será necesario a estos efectos un mínimo de dos años de convivencia continuada e inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud con el titular de la vivienda.

En los supuestos de familias numerosas así reconocidas, en los que el tamaño de la vivienda no se ajuste a sus necesidades en el momento de la solicitud de cambio, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 15.e) de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, en relación a facilitar el cambio a otra vivienda protegida de mayor superficie cuando se produzca una ampliación del número de miembros de la familia numerosa.

En los supuestos de aumento de la unidad familiar por la constitución de tutela de menores de edad, dicha circunstancia deberá acreditarse mediante documento acreditativo de la institución correspondiente.

d) Condiciones de Habitabilidad: En los supuestos de problemas motivados por el deterioro de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, por razones estructurales, no imputables a la familia por el uso y conservación de la misma, que requieran para su reparación que esta cese temporalmente en la utilización de la misma. Será necesario que exista un Dictamen Técnico de la Dirección de Área competente en materia de obras y mantenimiento, que acredite la necesidad de proceder al cambio de vivienda para acondicionar la misma a fin de permitir su posterior ocupación.

Artículo 14. *Requisitos necesarios para autorización de cambios.*

Serán requisitos imprescindibles para la autorización del cambio los siguientes:

a) Encontrarse al corriente de pago de la renta de alquiler de vivienda, de la plaza de garaje si hubiera, de los suministros de agua, luz y gas; y de los gastos de comunidad y mancomunidad, si procede. En su defecto, se habrá de tener suscrito un compromiso de pago no incumplido. Se podrá excepcionalmente exceptuar este requisito en caso de necesidad debidamente acreditada.

b) Haber cumplido con las condiciones exigidas en su contrato de vivienda, en relación al uso y a la ocupación, no concurriendo causa de resolución del mismo.

c) Acreditar unos ingresos familiares en cómputo anual iguales o inferiores al 3,5 IPREM del año en curso.

d) Carecer de vivienda a título de propiedad en todo el territorio nacional y que ningún miembro de la unidad familiar sea copropietario de una vivienda en todo el territorio nacional.

e) Que ningún miembro sea propietario o por cualquier otro título, use o disfrute de bienes con un valor superior a cinco veces el ÍPREM en cómputo anual.

f) En caso de solicitudes motivadas por violencia de género o por las situaciones análogas indicadas en el artículo 13.b), en las que la víctima sea la titular del contrato de arrendamiento, esta deberá renunciar a la vivienda y firmar el contrato de la nueva vivienda adjudicada. Si el titular del contrato de arrendamiento fuese el cónyuge o pareja de la víctima, esta deberá aportar sentencia, auto o decreto judicial, que le otorgue el uso de la vivienda, a la que deberá renunciar para proceder a firmar contrato de arrendamiento sobre la nueva vivienda.

Artículo 15. Documentación necesaria para la tramitación de la solicitud.

1. Para solicitar un cambio de vivienda se habrá de adjuntar a la solicitud la siguiente documentación:

a) D.N.I. o N.I.E. de todos los mayores de dieciocho años que formen parte de la unidad familiar solicitante.

b) Libro de Familia y otros documentos acreditativos de situación familiar.

c) Certificado o Volante de Empadronamiento de todos los componentes de la unidad familiar, en el que figure la antigüedad de la residencia.

d) Declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al último ejercicio fiscal, o justificante de ingresos de todos los miembros mayores de 18 años componentes de la unidad familiar.

e) En caso de problemas de salud, certificado de grado de discapacidad de la Comunidad de Madrid igual o superior al 65%. En el supuesto de que se acredite una discapacidad física se debe aportar baremo de movilidad positivo.

f) En caso de violencia de Género deberá acreditarse dicha situación en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.

g) En caso de situaciones de violencia análogas por razón de raza, orientación e identidad sexual, religión, creencias o discapacidad, deberá aportarse denuncias, informes sociales, resoluciones judiciales u otros documentos justificativos de dicha circunstancia.

h) En caso de aumento de familias numerosas, se requerirá el título de familia numerosa en vigor.

i) En el caso de aumento de la unidad familiar motivado por la tutela legal de menores, se deberá

acreditar mediante inscripción registral en Registro Civil o sentencia judicial acreditativa de la constitución de tutela.

2. En las solicitudes de cambio de vivienda podrá el interesado autorizar a la Agencia de Vivienda Social a recabar los datos relativos a los documentos a presentar, eximiéndose de la necesidad de aportarlos, de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. La Agencia de la Vivienda Social podrá solicitar, en los casos que estime necesarios, documentación complementaria para el estudio y resolución de la autorización del cambio o dispensar la presentación de algunos documentos cuando las circunstancias así lo aconsejen.

4. La Agencia de la Vivienda Social velará por el respeto a la confidencialidad de los datos de las personas a las cuales les sea de aplicación la presente Instrucción, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y normas de desarrollo.

Artículo 16. *Procedimiento*

1. Las solicitudes de cambio de vivienda se tramitarán conforme al procedimiento regulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. En el caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento de los citados anteriormente, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane su solicitud o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. Las solicitudes admitidas se valorarán por la Dirección de Área Social conforme al Baremo que se establece como Anexo al presente Decreto, siendo las circunstancias a baremar las siguientes:

- a) Aumento de la composición familiar o situación de hacinamiento.
- b) Violencia de género y situaciones análogas.
- c) Problemas de salud.
- d) Otras circunstancias.

4. Efectuada la valoración se remitirá comunicación al interesado por la Dirección de Área Social informándole de la admisión de su solicitud así como del resultado de la aplicación del baremo.

5. El orden de adjudicación resultará de la puntuación resultante de la baremación de las solicitudes.

Artículo 17. *Resolución*

1. Comprobado el cumplimiento de todos los requisitos, y cuando existiera vivienda adaptada a las circunstancias del solicitante, a propuesta de la Dirección del Área Social se procederá por la Dirección Gerencia a dictar la pertinente Resolución de denegación o de autorización del cambio de vivienda solicitado, contra la que podrá interponerse recurso de reposición de conformidad con los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. En caso de denegación del cambio solicitado, no se podrá volver a solicitar un cambio de vivienda hasta transcurrido un año desde la denegación del cambio, salvo concurrencia de nuevas circunstancias debidamente acreditadas.

Artículo 18. *Eficacia del cambio.*

La eficacia del cambio quedará condicionada al cumplimiento de la totalidad de lo establecido en los apartados siguientes:

a) Que el ocupante deje la vivienda, en la que reside, libre de muebles, enseres y personas, y en buen estado de conservación, en caso contrario se procederá a dejar sin efecto la Resolución de autorización del cambio o permuta, iniciándose el procedimiento correspondiente para recobrar la posesión de la nueva vivienda adjudicada.

b) A la firma de la nueva relación contractual y en su caso, al pago de la fianza correspondiente, siendo a cargo del solicitante la contratación de todos los servicios y suministros y los gastos de traslado.

c) Que exista disponibilidad de viviendas a tal fin. En caso de que haya transcurrido más de un año desde la fecha de la resolución favorable de cambio de vivienda, sin que dicho cambio hubiera podido ser realizado por falta de disponibilidad de viviendas, será necesario para efectuar la adjudicación de la nueva vivienda la renovación de los documentos del expediente que en que se basó la autorización, en caso de que tales documentos no se encontraran vigentes en ese momento.

Artículo 19. *Adecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar*

1. La superficie de la vivienda y el número de dormitorios se adecuará a la composición familiar de los interesados de acuerdo con lo previsto en el artículo 7.

2. En todos los casos se adjudicarán viviendas de más de 25 metros cuadrados y más de 8

metros cuadrados por miembro de la unidad familiar solicitante del cambio.

Artículo 20. Aceptación o renuncia de la vivienda

1. El interesado dispondrá de un plazo de diez días para aceptar o renunciar a la vivienda objeto del cambio, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la Resolución de autorización.

2. En caso de renuncia a la nueva vivienda adjudicada, no se concederá al interesado un nuevo cambio de vivienda por las mismas circunstancias en que se basó la autorización, por un plazo de cinco años, salvo que las causas de renuncia estén justificadas, a juicio de la Dirección del Área Social de la Agencia.

Disposición adicional única. Cañada Real Galiana.

Las operaciones de realojo de la población procedente de la Cañada Real Galiana se regirá por su propia normativa y por los convenios que se suscriban por las Administraciones Públicas intervinientes. No obstante, el presente decreto le será de aplicación supletoria en lo que no se oponga a su regulación específica.

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto.

Los procedimientos de cambio de vivienda iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se tramitarán y resolverán con arreglo a lo dispuesto en la Instrucción 3/SG/2016, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de 29 de noviembre de 2016, por la que se establecen los criterios de actuación para la resolución de las solicitudes de cambio de viviendas adjudicadas en régimen de arrendamiento por el extinto Instituto de Realojamiento e Integración Social.

Disposición final primera. Habilitación de desarrollo. Instrucciones de aplicación.

1. Se habilita al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente decreto.

2. Por el titular de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social se podrán dictar cuantas instrucciones sean precisas para la aplicación del presente decreto, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”.

Madrid, a

El Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras

PEDRO MANUEL ROLLÁN OJEDA

La Presidenta

CRISTINA CIFUENTES CUENCAS

ANEXO. BAREMO

El orden de adjudicación resultará de la valoración de las solicitudes conforme a la puntuación obtenida mediante la baremación de los apartados que se relacionan a continuación:

A) Aumento de la composición familiar o situación de hacinamiento.

En esta circunstancia únicamente puntuará una de las dos situaciones, pudiendo optarse por el más beneficioso para el solicitante. A estos efectos, se tendrá en cuenta el plano de entrega de vivienda y no las posteriores modificaciones que en su caso hubieran realizados los interesados autorizados por la Agencia de Vivienda Social.

- El aumento de la composición familiar se valorará de la siguiente manera.
 - a) Cuando el aumento de la composición familiar supusiese la adjudicación de una vivienda de 4 dormitorios más de los que dispone la vivienda que ocupa: 5 puntos.
 - b) Cuando el aumento de la composición familiar supusiese la adjudicación de una vivienda de 3 dormitorios más de los que dispone la vivienda que ocupa: 4 puntos.
 - c) Cuando el aumento de la composición familiar supusiese la adjudicación de una vivienda de 2 dormitorios más de los que dispone la vivienda que ocupa: 3 puntos.
 - d) Cuando el aumento de la composición familiar supusiese la adjudicación de una vivienda de 1 dormitorio más de los que dispone la vivienda que ocupa: 2 puntos.
- La situación de hacinamiento, entendiéndose por tal menos de 25 metros cuadrados o menos de 8 metros cuadrados por persona de la unidad familiar titular de la vivienda, se valorará de la siguiente manera
 1. 4m² por persona: 5 puntos
 2. 5m² por persona: 3 puntos
 3. 6m² por persona: 3 puntos
 4. 7m² por persona: 2 puntos

B) *Violencia de género y situaciones análogas:*

Se valorará la concurrencia de situaciones de violencia de género que afecten a la interesada solicitante, así como aquellas otras situaciones análogas de violencia por razón de raza, orientación e identidad sexual, religión, creencias o discapacidad, cuyas circunstancias queden debidamente acreditadas, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto, otorgándose por tal concepto 3 puntos.

Se habrán de justificar los motivos por los que un cambio de vivienda genera un beneficio respecto a la problemática que se expone así como de la inexistencia de otras medidas alternativas ante dicho problema.

C) *Problemas de salud.*

Se valorarán las siguientes circunstancias:

1. Discapacidad

Se puntuarán exclusivamente discapacidades de grado igual o superior al 33 por 100, y baremo de movilidad positivo. En caso de que en la misma unidad familiar concurren más miembros con ese grado de discapacidad, se sumará 1 punto más por cada miembro afectado por la misma.

- a) Discapacidad entre el 65% y el 80%: 1 puntos

- b) Discapacidad entre el 80% y el 100%: 2 puntos

El baremo de movilidad positivo es requisito indispensable y por tanto no puntúa.

2. Dependencia.

Se puntuarán las situaciones de dependencia en grado II y grado III, que concurren en la unidad familiar del interesado solicitante, conforme a la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de dependencia, otorgándose 2 puntos por cada persona dependiente.

1. Dependencia en grado II (dependencia severa): 2 punto
2. Dependencia en grado III (gran dependencia): 3 puntos

Se debe acreditar la situación de problemas en la movilidad así como la imposibilidad de adaptar la vivienda adjudicada.

Los puntos por los conceptos de discapacidad y dependencia no se suman salvo que hagan referencia a miembros diferentes de la unidad familiar.

3. Accesibilidad de la vivienda.

1. Residir en una tercera planta sin ascensor: 1 punto
2. Residir en una cuarta planta sin ascensor: 2 puntos
3. Residir en una quinta planta o superior sin ascensor: 3 puntos

A igualdad de circunstancias y puntuación, se dará prioridad al solicitante cuya vivienda se sitúe en una planta más alta.

D) Otras circunstancias

Se podrán valorar otras circunstancias o situaciones sociales que concurren en la unidad familiar solicitante (1 punto).